

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 51 0 Mal 173569 21 Spp
Sarajevo, 19.01.2022. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, odlučujući o zahtjevu Općinskog suda u Travniku za rješavanje spornih pravnih pitanja u predmetu 51 0 Mal 173569 20 Kom od 14.12.2021. godine, na osnovu odredbe čl. 61.d. st.1 Zakona o parničnom postupku (Sl. novine FBiH, broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15), te odredbe čl. 18. Pravilnika o unutrašnjem sudskom poslovanju Federacije Bosne i Hercegovine i Brčko Distrikta ("Sl. glasnik BiH" broj 66/12 i 40/14), na sjednici Građanskog odjeljenja održanoj 19.01.2022. godine donio je:

O D L U K U

Usvaja se zahtjev Općinskog suda u Travniku za rješavanje spornih pravnih pitanja i Vrhovni sud Federacije BiH donosi sljedeća:

PRAVNA SHVATANJA

1. Svaki upravitelj, pa i prinudni je aktivno legitimisan da podnese tužbu protiv etažnih vlasnika za dug za održavanje (zajedničkih dijelova) zgrada i upravljanju zgradama iz člana 13. i 22. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, neovisno od iznosa sa kojim on kao pravno lice raspolaže.
2. Prinudni upravitelj nije dužan zaključiti posebne ugovore sa etažnim vlasnicima, jer se uvodi u zgradi u kojoj etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade po čl. 23. Zakona, o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, iz čega proizilazi i obaveza plaćanja naknade za održavanje i upravljanje zgradom.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 17.12.2021. godine ovaj sud je primio predmet uz dopis Općinskog suda u Travniku broj 51 0 Mal 173569 20 Kom za rješavanje spornih pravnih pitanja. U dopisu se navodi da je u predmetu koji se dostavlja, pokrenut parnični postupak u pravnoj stvari tužioca „MERKEZ OIL“ d.o.o. Novi Travnik protiv tuženog Ferida Jašarevića radi duga u iznosu od 348,84 KM.

U kratkom prikazu činjeničnog stanja navedeno je da se utuženi dug odnosi na neplaćene račune za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradama, da je tužitelj Rješenjem Općine Travnik broj 01-49-56/16 od 22.11.2016. godine, u zgradama gdje

stanari svojom voljom nisu izabrali upravitelja, imenovan je tužitelj kao prinudni upravitelj zgrada na području Općine Travnik, a sve iz razloga što je Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama određeno da je održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama u javnom interesu (član 1. stav 2. Zakona).

U toku postupka tuženi je prigovorio da između tužioca i tuženog nikada nije zaključen ugovor, da tužilac nije pružao usluge održavanja, dok je tužilac istakao da ugovor nije bilo ni potrebno zaključiti, jer se radi o institutu prinudnog upravitelja, a da je uslugu mogao pružiti samo po nalogu predstavnika etažnih vlasnika i to iz sredstava prikupljenih od etažnih vlasnika.

U zahtjevu Općinskog suda u Travniku se navodi da trenutno u radu postoji ukupno 231 predmet sa istim tužbenim zahtjevima, odnosno da je prema izjavi punomoćnika tužioca za očekivati da bude podneseno još stotine tužbi sa istom problematikom, zbog čega se od Vrhovnog suda FBiH zatraženo da, u smislu čl. 61.a) i 61.b) ZPP, riješi slijedeća sporna pravna pitanja:

1. Da li je tužitelj u svojstvu prinudnog upravitelja aktivno legitimisan da podnese tužbu protiv etažnih vlasnika za cjelokupni dug na ime održavanja zajedničkih dijelova zgrade iako po Zakonu tužitelju na ime naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima pripada 10%?
2. Da li je između tužitelja i tuženog bilo neophodno zaključiti ugovor iako se radi o institutu prinudnog upraviteljstva, te o kakvom ugovornom odnosu se radi? Da li je to dvostrano obvezujući ugovor ili se radi o ugovoru o nalogu?
3. Da li se podnesenom tužbom i potraživanjem traženog iznosa narušava princip savjesnosti i poštenja?
4. Da li se u ovoj pravnoj stvari tužena strana može pozivati na načelo jednakosti davanja?
5. Da li je u ugovornim odnosima u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja zgrada, te im je postavljen prinudni upravitelj, koji ne ispunjava svoje obaveze iz razloga što etažni vlasnici nisu odabrali predstavnika etažnih vlasnika narušen princip savjesnost i poštenja i načelo jednake vrijednosti davanja?

Općinski sud u Travniku kao podnosilac zahtjeva je dao svoje sopstveno tumačenje navedenih pitanja sa obrazloženjem da je po sili zakona uspostavljen pravni odnos između tužioca i tuženog, da nije potrebno zaključivanje posebnog ugovora između stranaka, da je pravilno provedena zakonska procedura postavljanja prinudnog upravitelja, imajući u vidu da su etažni vlasnici pozvani putem „obavijesti o odabiru upravitelja“, da u ostavljenom roku izaberu upravitelja zgrade, a kako to nisi učinili, to je Općina Travnik svojim Rješenjem od 22.11.2016. godine imenovala tužioca kao prinudnog upravitelja što je etažnim vlasnicima i saopćeno podneskom „Obavještenje za etažne vlasnike i predstavnike etažnih vlasnika“ izdato dana 30.07.2017. godine.

Općinski sud nalazi da je tuženi u obavezi plaćati naknadu za održavanje, iako nikakve usluge u zgradama nisu izvršene, što je u skladu sa odredbama čl. 13., 15.,24.,32(1) i 34(3) Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama i donijeti odluke o upravljanju zgradom, kao i da sami raspolažu sa prikupljenim sredstvima za održavanje zgradom (član 32. stav 2. Zakona). Podnosilac zahtjeva smatra da činjenica da

su stanari samostalno prikupljali određena sredstva za održavanje zgrade, ne oslobađa etažne vlasnike od obaveze plaćanja naknade za održavanje zgrade prinudnom upravitelju, ali da im pripada pravo da postavljaju zahtjeve prema tužiocu (prinudnom upravitelju) u skladu sa prikupljenim sredstvima.

Odredbom člana 61.a stav 1. Zakona o parničnom postupku¹(dalje ZPP) propisano je:

„Ako u postupku pred prvostepenim sudom u većem broju predmeta postoji potreba da se zauzme stav o spornom pravnom pitanju koje je od značaja za odlučivanje o predmetu postupka pred prvostepenim sudovima, prvostepeni sud će po službenoj dužnosti ili na prijedlog stranke zahtjevom pokrenuti postupak pred Vrhovnim sudom Federacije radi rješavanja spornog pravnog pitanja“.

Prema odredbi člana 61.b) ZPP zahtjev iz člana 61.a stav 1. tog Zakona zahtjev treba da sadrži kratak prikaz utvrđenog stanja u konkretnoj pravnoj stvari, navode stranaka o spornom pravnom pitanju i razloge zbog kojih se sud obraća sa zahtjevom za rješavanje spornog pravnog pitanja, pri čemu će sud uz zahtjev priložiti i sopstveno tumačenje spornog pravnog pitanja.

Prvostepeni sud je postupio u skladu sa odredbom čl. 61.a) i b) ZPP i na taj način ispunio procesne pretpostavke za rješavanje spornog pravnog pitanja pred Vrhovnim sudom Federacije BiH.

Za odlučivanje o zahtjevu nadležnog suda za rješavanje spornih pravnih pitanja od 1-5, Vrhovni sud Federacije BiH je imao u vidu odredbe Zakon održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama² (dalje Zakon), kojim je regulisano da održavanje zajedničkih dijelova zgrade obuhvata redovno održavanje i velike popravke, od kojih se redovno održavanje zgrade finansira iz sredstava mjesečne naknade za održavanje i dodatnih sredstava koja osiguravaju etažni vlasnici (čl. 12. i 13. Zakona). Za radove velikih popravki etažni vlasnici i upravitelj zaključju posebne ugovore (čl.28 Zakona).

Vlasnici u zgradi vrše svoje poslove redovnog upravljanja zgradom na osnovu međuvlasničkog ugovora, kojeg zaključuju na skupu na kojem pod zakonom propisanim uslovima, biraju svog predstavnika zgrade.

Prema tim zakonskim rješenjima, etažni vlasnici održavanje zajedničkih prostorija povjeravaju fizičkoj ili pravnoj osobi koja je registrovana za te poslove (upravitelj) na osnovu certifikata o udovoljavanju uslova za obavljanje tih poslova, koje izdaje nadležno ministarstvo ovlašteno za stambene poslove u posebnoj proceduri (čl. 17. i 18. Zakona o održavanju).

Zatim izabrani predstavnik etažnih vlasnika sa izabranim upraviteljem zaključuje zajednički ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade za cijelu zgradu, kojim se

¹ Službene novine FBiH br. 73/05,19/06, 98/15;

²Službene novine Kantona Srednja Bosna, broj 5/14

može odrediti način upravljanja zgradom, a koji obuhvata i naplatu naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom (čl. 22.c) Zakona).

Okvir visine naknade za redovno održavanje zgrade određen je prema metru kvadratnom korisne stambene površine i to u odnosu na stambene zgrade bez hidrofleksa (pumpne stanice) i liftove i one zgrade koje imaju te uređaje, na način da je utvrđene najviši iznos koji je utvrdilo općinsko vijeće na prijedlog općinskog načelnika (čl.24. Zakona).

Svi poslovi upravljanja zgradom se financiraju iz naknade za upravljanje zgradom koja se određuje u iznosu do 10% cijene naknade utvrđene za redovno održavanje zgrade, a naplaćuje se proporcionalno uplati naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom tokom jednog mjeseca (čl. 27 Zakona).

Ali ako etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade, po Zakonu se uvodi prinudna uprava, određuje prinudni upravitelj od strane općinskog načelnika na prijedlog općinske službe sa liste certificiranih upravitelja zgrada (čl. 23. Zakona).

I njegova obaveza je, kao i izabranog upravitelja, da održava zajedničke dijelove zgrade i upravlja sa njima kao i izabrani upravitelj, osim što nije dužan zaključiti poseban ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade sa predstavnikom etažnih vlasnika (čl. 13. i 22. Zakona).

Etažni vlasnik plaća naknadu utvrđenu prema metru korisne površine stana, a uplaćuje se na račun upravitelja nakon ispostave računa (čl. 26. i 32. Zakona), a u slučaju ne plaćanja naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom u roku, upravitelj zgrade podnosi tužbu mjerodavnom sudu, o čemu obavještava predstavnika etažnih vlasnika (čl. 33. Zakona).

I predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u skladu sa međuvlasničkim ugovorom, najviše do 10% od cijene naknade utvrđene čl. 24. Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom tokom jednog mjeseca (čl. 35. st. (4) Zakona).

Stoga odgovarajući na postavljena pitanja podnosioca zahtjeva proizilazi da je prinudni upravitelj aktivno legitimisan za tužbu za naplatu cjelokupnog duga po ispostavljenim računima za naplatu dospjele obaveze plaćanja naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, neovisno od toga što on ima pravo na naknadu za upravljanje zgradom u visini do 10% od naknade za redovno održavanje, iz odredbe člana 33. Zakona.

Prinudni upravitelj i pojedini etažni vlasnici nisu u obavezi zaključivanja pojedinačnih ugovora o održavanju zajedničkih dijelova zgrade, a specifičnost statusa prinudnog upravitelja je da ne mora zaključiti poseban ugovor iz čl. 22. (1) b) Zakona ni sa izabranim predstavnikom zgrade (na što je obavezan kada je izabrani upravitelj), a što proizilazi iz odredbe čl. 23. (4) Zakona.

O pitanjima narušavanja principa savjesnosti i poštenja, te načela jednakih vrijednosti davanja, koja predstavljaju principe obligacionih odnosa, iz čl. 12 i 15 ZOO,

Vrhovni sud Federacije BiH nije zauzimao pravno shvatanje, jer se sponi pravni odnos temelji na neposrednoj primjeni Zakona, a ne ugovornom odnosu.

Slijedom navedenog Građansko odjeljenje Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine, na sjednici održanoj 19.01.2022.godine, primjenom čl. 61. d) ZPP zauzelo je pravna shvatanja kao u izreci ove odluke.

Predsjednica Građanskog odjeljenja
Slavica Čindrak, s.r.